

VALUTAZIONI TECNICHE DELLA BOZZA DI MASTERPLAN AREA EX GRES (presentata in data febbraio 2022) – integrata dalle considerazioni del Consiglio di gestione nella seduta del 17 marzo 2022

A cura dello staff del parco

integrata al CdG del 17.03.2022

PREMESSA

In data 11.02.2022 la **FerrettiCasa**, proprietaria dell'**Area industriale ex Gres** posta in comune di Sorisole, Ponteranica e Bergamo unitamente a Lombardini 22 quali progettisti designati dalla proprietà, hanno presentato al Parco il proprio progetto del nuovo masterplan avente per fine la trasformazione urbanistica, architettonica e ambientale di tutta l'area ex industriale.

Il documento consegnato è stato vagliato dagli uffici del Parco (area tecnica, area del verde, area faunistica) e successivamente valutato in seduta di Consiglio di Gestione per le prime considerazioni di compatibilità con le previsioni di piano.

L'area trattata dal masterplan ricade, come detto in precedenza, nei comuni di Ponteranica e Sorisole e per una piccola parte in comune di Bergamo, all'interno del Parco dei Colli **parte in zona IC (di iniziativa comunale orientata) e parte in zona B2 (zone di interesse naturalistico di connessione)**, secondo la normativa del "nuovo" Piano Territoriale di Coordinamento (variante PTC , approvata con deliberazione della Comunità del Parco n. 5 del 17.05.2019, in corso di approvazione definitiva da parte di Regione Lombardia).

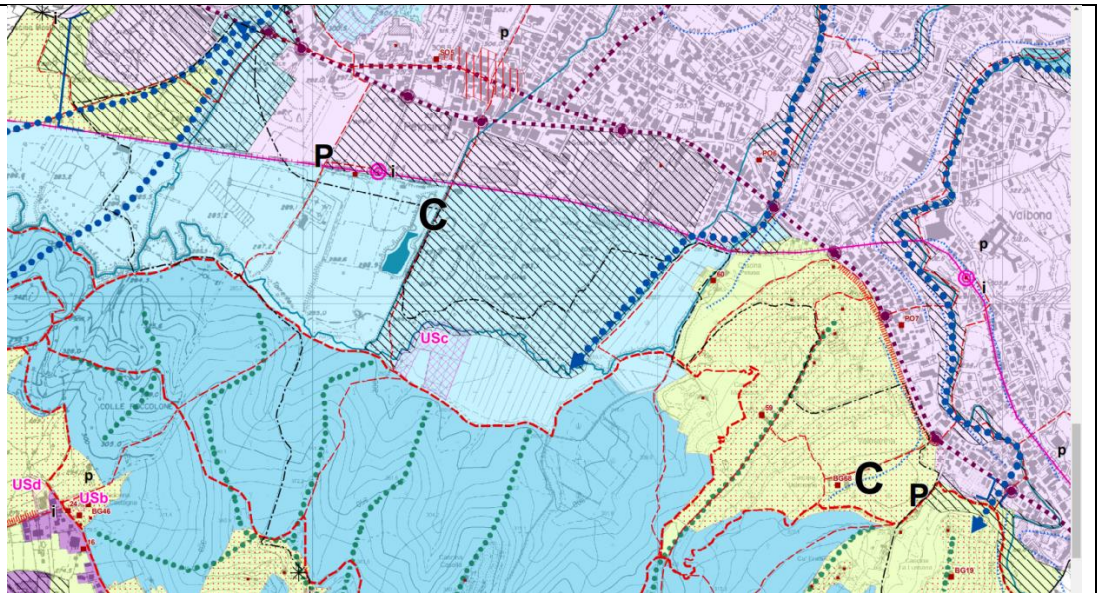
Nelle zone IC, rappresentate nella tav.2 del piano, la disciplina degli usi, delle attività e degli interventi è stabilita dagli strumenti urbanistici locali, che devono uniformarsi agli orientamenti e criteri generali; **nelle zone ricadenti in B le norme sono prescrittive.**

Sulla medesima area insiste inoltre parzialmente il Parco Naturale (istituito con la legge regionale 27 marzo 2007, n.7).

L'area è inoltre interessata dalla presenza di un **PROGRAMMA INTEGRATO DEL PARCO** (art. 39: i PI attengono a temi e situazioni complesse che richiedono il coordinamento di più soggetti e che in generale si riferiscono alla valorizzazione e alla connessione in rete delle risorse e/o al recupero di situazioni critiche; I programmi Integrati non modificano i dispositivi che fanno capi al titolo II del Piano, ovvero le previsioni degli azzonamenti), in particolare denominato:

PI.1 Progetto Programma Integrato "Riqualificazione della Piana del Petos"

**Estratto della
tavola 2 di
piano**



Il masterplan include tutta la proprietà di FerrettiCasa, sia in zona IC sia in zona B; viene pertanto sviluppato un progetto complessivo che comprende anche il recupero di significative aree degradate, tema questo di grande rilevanza anche per il Parco dei Colli di Bergamo. L'attenzione a un progetto complessivo, su tutte le aree di proprietà, è un'impostazione corretta e fondamentale, tuttavia il progetto stesso deve soprattutto misurarsi con la norma di piano.

L'intera area ex Gres vede inoltre la presenza di significative "architetture industriali" che potrebbero essere recuperate soprattutto per funzioni di carattere commerciale e sociale oltre che residenziale al fine di preservare parte della storia di questo luogo oltre che valorizzare elementi architettonici di grande interesse.

L'insediamento industriale si è originariamente insediato rispettando disegno delle giaciture agrarie, quindi rispettando i segni morfologici preesistenti, seguendo quindi specifiche linee di orientamento, secondo trame nord - sud, segnate da filari e da corsi d'acqua e quindi anche le nuove urbanizzazioni dovrebbero recuperare questi antichi tracciati e allineamenti dando senso e continuità alla storia di questo territorio.

Si evidenzia che il luogo (area ex Gres) è nel cuore del Parco, in posizione baricentrica rispetto a tutta l'area protetta, anche rispetto alle due ZSC (Zone speciali di conservazione) del Canto alto e di Astino/Allegrezza.

La trasformazione può avvenire, ma anche per questo motivo deve essere fatta con grande attenzione: la trasformazione non deve determinare nuove frammentazioni, ma produrre un ecosistema che sia migliorativo per tutti i cittadini che questi luoghi abiteranno e vivranno.

LE PREVISIONI DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO (PTC)-VARIANTE GENERALE

- 1) Come descritto in premessa sull'area in oggetto, il PTC prevede un **PI (programma integrato del parco)** denominato "**Riqualificazione della Piana del Petos**", normato dall'art.40 delle NTA.

In particolare, l'art. 40 comma 1 prevede che per questa specifica area (**piana del Petos**, confinata dalle pendici boscate e dalla pista ciclabile del Colle di Bergamo, dalla SP/SS470, dalla via Olimpia, via dei Sentieri, via Roma fino a via Castellina e, ad est, fino alla strada del Mulino) gli interventi siano volti **al recupero ecologico ambientale e paesistico delle aree degradate, seguendo alcuni indirizzi che di seguito si riportano sinteticamente:**

- creare un nuovo capo-saldo della rete ecologica, con la formazione di nuovi luoghi di "naturalità", protetti da un contesto agro-forestale, e attrezzati per la fruizione naturalistica;

- qualificare il sistema delle acque e delle loro sponde, gestire la rete irrigua in un'ottica ecologico-naturalistica, con il recupero delle fasce di continuità tra la piana, il Canto Alto e la dorsale del Colle di Bergamo, lungo il corridoio ecologico evidenziato dal PTC;

(.....)

- avviare interventi di rigenerazione urbana, nelle zone IC interessate da "aree di recupero ambientale e paesistico", anche con la creazione di nuovi paesaggi urbani

(...)

- ampliare l'offerta di "natura" e attività per il tempo libero all'aria aperta.

In relazione a tali indirizzi le azioni da attivare sono di seguito descritte:

a, interventi di bonifica da qualsiasi inquinamento, in particolare nelle aree dell'ex stabilimento del Gres;

b, interventi di potenziamento delle zone umide e degli habitat naturali con un sistema connesso di "nodi" lungo l'intera fascia del Colle di Bergamo, con un nucleo consistente da localizzare nelle aree di deposito del Grés, incluse in zona B, da proteggere con fasce alberate (...); l'acquisizione delle aree e la formazione di punti di osservazione della fauna e di percorsi didattici;

c, misure per favorire i flussi faunistici passaggi di fauna in di attraversamento della SP/SS470 nei varchi rimasti (...):

(...)

e, formazione dei circuiti sulla piana, con piccole aree di sosta e/o aree attrezzate, nel rispetto delle trame e delle geometrie del reticolo idrografico, in corrispondenza dei principali accessi e prevedendo gli agganci con Valmarina, con le risalite alla Dorsale del Colle di Bergamo, con Paladina e le aree sportive, con Sorisole, Alme e Villa d'Almè (...);

f, intervento di riqualificazione dell'area della fabbrica del Grès, in zona IC, con: la formazione di un nuovo e qualificato fronte urbano, la formazione di spazi di aggregazione interni e collegati con il sistema delle aree naturali e con il centro urbano di Petosino, la formazione di fasce verdi di separazione in continuità con l'area del deposito del Grès, la realizzazione di varchi visivi dalla SS470 sul colle di Bergamo (varchi liberi e connessioni funzionali con il centro di Petosino), la realizzazione di raccordi e sistemi di connettività pedonale opportunamente alberati tra l'area, la fermata della metropolitana, in area IC, e l'asse di via Martiri della libertà, con un significativo e sostanziale recupero di aree a verde.

2) **Poiché parte dell'area oggetto del Masterplan** inclusa nel PI (programma integrato del parco) denominato "Riqualificazione della Piana del Petos" è qualificata come **"area di recupero ambientale e paesistico"** (area tratteggiata in tavola), dovrà essere previsto un **PIU (PROGETTO DI INTERVENTO UNITARIO**, art. 38 delle NTA).

Le aree di recupero ambientale, infatti, assumono carattere prevalente e di prioritaria importanza nella programmazione dell'attività dell'Ente, e su di esse vanno concentrati gli sforzi di coordinamento e raccordo con gli altri enti e con i privati.

I PIU sono obbligatori nelle "aree di recupero ambientale e paesistico", sono corredati da convenzioni atte a garantire l'ordinato svolgimento del processo attuativo, sono approvati secondo la procedura stabilita

dall'art. 20 L.R. 86/83, devono avere di norma i contenuti di cui all'art. 38 comma 4 delle NTA del PTC e devono attenersi alle indicazioni dell'art. 40.

3) Si fa riferimento, inoltre, alla norma di Parco Naturale (Titolo III) e agli articoli relativi all'azzonamento, ovvero l'art. 16 per le zone **IC** e l'art. 14 per le zone **B2** ("zone di interesse naturalistico di connessione", ovvero zone di diretta competenza della pianificazione del Parco).

Per quanto concerne in particolare le zone di diretta competenza del Parco (B2), costituenti gli "ambiti portanti e di connessione" della rete ecologica del Parco (REP), si evidenzia che:

- la gestione forestale ha scopi esclusivamente di tipo naturalistico e/o di protezione;
- sono zone destinate a mantenere, ampliare e integrare la diversità ecosistemica in essa già presente
- gli indirizzi di gestione sono volti

alla conservazione dei caratteri naturalistici e delle funzioni ecologiche, in particolare degli habitat di interesse comunitario e degli habitat delle specie di interesse comunitario e locale,

al mantenimento, ampliamento o integrazione della diversità ecosistemica e delle funzioni ecologiche,

alla gestione selvicolturale naturalistica dei boschi.

Usi e attività ammesse hanno un carattere prettamente naturalistico, e vale il **divieto di realizzazione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelli esistenti, nonché la realizzazione di nuove strade o di recinzioni fisse** ed autorimesse interraste, o la pratica di sport che possano compromettere e/o alterare l'ecosistema, o richiedere interventi di modellazione del suolo (si rimanda all'art. 14).

ANALISI DELLE PROBLEMATICHE AMBIENTALI DEL CONTESTO

L'intervento della proposta di masterplan prevede nell'area un insediamento di ca. 2.000 abitanti; si prevede pertanto un aumento della pressione antropica in aree con caratteristiche ambientali uniche nel territorio del parco (parzialmente ricadenti in Parco Naturale).

La posizione dell'area rispetto al territorio del Parco dei Colli risulta baricentrica; essa inoltre rappresenta un fondamentale luogo di connessione tra le due ZSC del Parco e pertanto **l'intero progetto dovrà essere sottoposto a procedura di Valutazione di Incidenza, per una verifica delle soluzioni tecniche e progettuali.**

Si evidenzia che a oggi, nell'area denominata ex Gres, è stata verificata la presenza (dati oggettivi da osservazioni) di numerose specie floristiche e faunistiche di pregio; sono inoltre esistenti particolari elementi naturali (laghetto del Grès, torrente Bondaglio) le cui complessità e problematiche andranno tenute in debito conto nello sviluppo delle azioni.

La proposta di trasformazione dovrebbe pertanto tener conto in prima battuta dell'analisi della specificità dei luoghi (edificati e non), condizione fondamentale per la progettazione degli interventi previsti.

PROPOSTE TECNICHE

- L'impostazione del Masterplan, cioè l'attenzione a una progettazione unitaria di tutta l'area, è un'impostazione corretta e di fondamentale importanza; tuttavia, il progetto di trasformazione dovrà rispettare i divieti e le prescrizioni delle NTA del PTC nella zona B2 (divieto di nuovi volumi, recinzioni, autorimesse, ecc.)
- nello sviluppo della proposta di trasformazione si richiede che il team della progettazione venga integrato di una figura con specifiche competenze naturalistico-ecologiche che si interfacci con gli uffici del Parco dei Colli di Bergamo prima e durante la fase progettuale per predisporre interventi correlati con le specificità dei luoghi

- La progettazione delle aree B2 preveda uno sviluppo a fasce; una fascia “filtro” di limitata profondità rispetto alla linea della Tramvia dove siano localizzati interventi di tipo agricolo integrati di elementi di ricostituzione di siepi e filari (esclusivamente con l’impiego di specie autoctone, coerenti con il contesto ambientale), e una successiva porzione areale a vocazione prettamente naturalistica e fruizione circoscritta, composta da un mosaico ambientale di rilevanza ecologica - zone umide permanenti, fossati, prati incolti, siepi e fasce boscate - (coincidente con le aree a Parco Naturale e comprendente inoltre l’area interclusa tra queste, corrispondete alle aree/piazzali di deposito materiali ex Gres – sito già ricompreso nella configurazione originale del Parco Naturale, poi a suo tempo stralciato) sino al corso del torrente della Quisa; formazione di punti di osservazione della fauna e un percorso didattico dedicato alla fruizione sostenibile dei luoghi a maggior naturalità (funzionalmente distinto dalle reti di fruizione con finalità ricreativa e di connessione alla viabilità ciclopedonale esistente).
- Gli interventi in zona IC tengano comunque conto degli Indirizzi di cui all’art. 16 delle NTA della Variante Generale (a, il contenimento dell’occupazione del consumo di suolo libero; b, la riduzione delle emissioni in atmosfera e la riduzione del consumo idrico; c, la gestione sostenibile delle acque meteoriche mediante la diffusione dei S.U.D.S. Sistemi di Drenaggio Urbano Sostenibile; d, la gestione naturalistica degli spazi verdi, il potenziamento delle infrastrutture verdi urbane e periurbane, con impiego esclusivo/preponderante di specie autoctone), limitando ove possibile le pavimentazioni e promuovendo ove possibile la formazione di alberate al fine di agevolare la fruibilità anche pedonale delle strade. Particolare attenzione dovrà essere posta alle “architetture ex industriali” che in parte potrebbero essere recuperate laddove ad esempio il disegno delle giaciture originarie venne sviluppato non a caso ma seguendo specifiche linee di orientamento, secondo trame nord sud, segnate da filari e da altri segni sul territorio.
- Per gli interventi di riqualificazione ambientale nella zona B2 (potenziamento delle zone umide e degli habitat naturali, ecc.) il Parco dei Colli di Bergamo avanza la proposta alla FerrettiCasa di acquisire a titolo gratuito la proprietà di dette aree con l’impegno di finanziare direttamente o con fondi regionali gestire direttamente la trasformazione ambientale secondo le modalità individuate dal piano. L’area è molto estesa e le condizioni dei fondi sono problematiche tuttavia il Parco dei Colli di Bergamo ritenendo questa porzione del proprio territorio assai rilevante sia per gli aspetti ambientali sia naturalistici s’impegna sin da ora a promuovere un progetto complessivo di rigenerazione ambientale a vantaggio di tutti i cittadini e anche dei futuri fruitori della porzione urbanizzata.